القرار عدد 1346

المؤرخ في: 2004/04/28

الملف المدني عدد: 2000/4/1/270

عقد البيع – تاريخ تسجيل البيع – إصلاحه بمقتضى حكم – شفعـــة – أجل

يعتبر تاريخ تسجيل البيع بالرسم العقاري هو التاريخ الـــذي ثبت بمقتضى حكم قضى بإصلاح تاريخ تقييد الأشرية على الرسوم العقارية بعدما أهمل المحافظ تسجيلها، والمحكمة حينما أخذت بذلك واعتبرت أن طلب الشفعة قدم خارج الأجل القانوني تكـــون قـــد جعلت قضاءها مرتكزا على أساس.

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعـــون فيـــه أن الطـــالب خيار مسعود تقدم أمـــام المحكمة الابتدائية بأسفي بتـــاريخ 28-11-1998 بأربعة مقالات عرض فيها أنـــه يملـــك علـــى الشـــياع العقارات ذات الرسوم العقارية عدد 4480 ز ،4477 ز و 4478 ز

و 4479 ز وأن شريكته أمينة خيار قد باعت واجبـها في العقـارات المذكورة للمدعى عليه حسب العقود المؤرخـة في 2-4-94 والمسـجلة على الرسوم العقارية بتاريخ 9-6-97، وأنه رغبة منه في استشفاع العقار المذكورة قام بعرض الثمن والمصاريف على المدعى عليه الذي رفـض ذلك، فأودع المبلغ بصندوق المحكمة ملتمسا الحكم باستحقاقه شـفعة الواجب المبيع وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بأسفي بتسجيل الحكم الذي سيصدر على الرسوم العقارية المذكورة، وبعد الإجراءات القانونية أصدرت المحكمة حكما قضت فيه وفق الطلـب، فاسـتأنفه المدعى عليه وألغته محكمة الاستئناف وقضت برفض الطلب بعلة أنـه يتجلى من وثائق الملف أن المستأنف خيار أحمد قد استصدر حكما عن المحكمة الابتدائية بأسفي بتاريخ 2-12-98 تحت عدد 782 في الملف عدد 98-583 قضى بأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بأسفي بإصلاح تاريخ تقييد العقود العرفية المؤرخة في 2-4-96 واعتبار تاريخ تقييـدها على الرسوم العقارية عدد 4477 ز 4479 ز 4480 ز هو 18 أبريل 1996 بدلا من يونيو 1997 وأنه تبعا لذلك يكون الإيداع الـذي قـام بـه المستأنف عليه وكذا رفعه لدعواه بالشفعة قد وقعـا خـارج الأجـل القانوني المنصوص عليه في الفصل 32 من ظهير 12-8-1913 وتعين تبعا لذلك إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب، وهو المطلوب نقضه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

في الشكل: حيث دفع المطلوب بعدم قبول الطعن بـالنقض لأن طابع المحامي الذي قدمه لا يحمل عبارة مقبول لدى المجلس الأعلى، وأن النسخة منه لا تحمل توقيعه وغير مضمنة بها تأشيرة الرسوم القضـائية رغم أن الطالب بلغ بالقرار بتاريخ 1-12-99.

لكن، حيث إن أصل مقال النقض يحمل عبارة محام مقبول لـدى المجلس الأعلى في أعلى الصفحة الأولى منه و أنه موقـع مـن مقدمـه

الأستاذ المقري الأمغاري عبد الإله وعليه طابع الصندوق يحمل تـــاريخ 28-12-99 بتاريخ لأداء الرسوم القضائية وتقديم المقـــال أمـــام نفـــس المحكمة التي أصدرت القرار، فالدفوع كلها خلاف الواقع .

في شأن وسيلتي النقض مجتمعتين

حيث يعيب الطاعن القرار المذكور بخرق القانون خرق الفصـــل 32 من ظهير 12-8-1913 ذلك أنه يعتبر شريكا في العقارات موضـــوع الشفعة حسب شواهد المحافظة العقارية، وأن تاريخ تســـجيل البيـــوع على الرسوم العقارية قد تم بتاريخ 9-6-97 وأن العرض والإيداع قد تما بتاريخ 14-11-97 ورفـــع الـــدعوى تم بتـــاريخ 28-11-98 والتقييـــد الاحتياطي بتاريخ 15-11-97 وبالتالي تكون شروط الفصل 32 المحـــتج بخرقه متوفرة ورغم ذلك فإن محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه رفضت طلب الشفعة معتمدة في ذلك على حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بأسفي بتاريخ 2-12-98 في الملف عدد 583-98 قضى بـــأمر السيد المحافظ بإصلاح تاريخ تقييد العقود العرفية المؤرخة في 2-4-1996 واعتبار تاريخ تقييدها على الرسوم العقاريـــة عـــدد 4477 ز و4478 ز و4479 ز و4480 ز هو 18-4-96 بدلا من تاريخ 9-6-97 وبذلك فـــإن اعتماد المحكمة على هذا الحكم غير سليم، كما يعيبه بخرق الفصـــلين 451 و452 من قانون الالتزامات والعقود ذلك أن محكمـــة الاســـتئناف مصدرة القرار المطعون فيه اعتمدت على الحكم الابتدائي المذكور أعلاه رغم استئنافه ورغم أنه لم يحز قوة الأمر المقضي به وبالتالي فإن تعليـــل المحكمة جاء ناقصا .

لكن، فمن جهة أولى، حيث إن مذكرة جواب الطالب عن مقال استئناف المطلوب المرفق بنسخة حكم إصلاح تاريخ تقييد الأشرية على الرسوم العقارية لا تتضمن الدفوع بعدم حيازة الحكم المـــذكور قـــوة الشيء المقضى به.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

ومن جهة ثانية، فإن الاعتداد بحجة حكم إصلاح تاريخ تقييـــد الأشرية على الرسوم العقارية أمام عدم طعن الطالب في ذلـــك يجعـــل القرار المطعون فيه مرتكزا على أساس وغير خارق للفصـــول المعتـــد بخرقها.

لـــهـــذه الأســـبـــاب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.

و به صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المـــذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئـــة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد ابـــراهيم بحمـــاني رئيســـا و المستشارين السادة: حمادي أعلام مقررا و عبد النبي قديم و عبد السلام البركي و محمد عثماني و بمحضر المحامي العام السيد العربي مريـــد و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي .

الرئيس: **المستشار المقرر:** **الكاتبة:**

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض